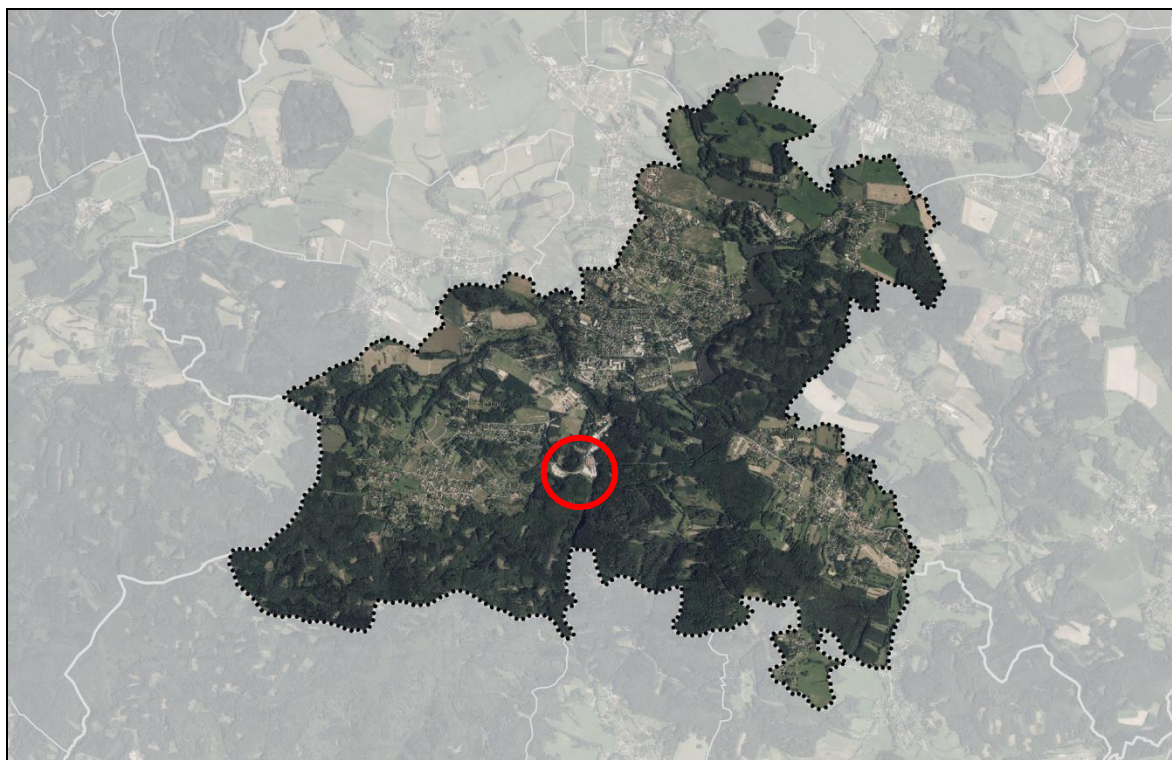


ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KAMENICE

Změna č. 6
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ
Textová část



03/2019

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KAMENICE - Změna č. 6

Objednatel:



OBEC KAMENICE
Ringhofferovo náměstí 434
251 68 Kamenice

určený zastupitel:

Ing. Pavel Čermák, starosta obce

Pořizovatel:

OBECNÍ ÚŘAD KAMENICE
Ringhofferovo náměstí 434
251 68 Kamenice

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. arch. Radek Boček

Zhotovitel:

ING. ARCH. MILAN SALABA,
č. autorizace ČKA 1467
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

ve spolupráci s:

Mgr. Petr Koloušek
Bartoškova 1411/20, 140 00 Praha 4

Řešitelský tým:

Ing. arch. Milan Salaba

Mgr. Petr Koloušek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :**A. Textová část změny č. 6 územního plánu (výroková část)**

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
3.1. Urbanistická koncepce a kompozice	5
3.2. Plochy s rozdílným způsobem využití	6
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	6
4.1. Dopravní infrastruktura	6
4.1.1. Silnice a místní komunikace	6
4.1.2. Doprava v klidu	7
4.1.3. Cyklistická doprava, pěší turistické cesty	7
4.2. Technická infrastruktura	7
4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení	7
4.4. Veřejná prostranství	7
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	7
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ /HLAVNÍ VYUŽITÍ/, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ /VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA/, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU /NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ/	8
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	9
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	9
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	9
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	9
11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	9
12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	9
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY č. 9 K VYHLÁŠCE č. 500/2006 Sb., STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	9
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ / ETAPIZACI /	10
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	10
16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	10

B. Textová část odůvodnění změny č. 6 územního plánu

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	11
2. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	11
3. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	13
4. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	14
5. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	14
6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	14
7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	14
8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)	15
9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	15
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	15
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	15
12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	15
13. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	16
13.1. Vymezení zastavěného území	16
13.2. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce	16
13.3. Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace	16
13.4. Odůvodnění koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	19
13.5. Územní systém ekologické stability - odůvodnění změn	19
13.6. Odůvodnění změn vymezení veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav	19
13.7. Vyhodnocení požadavků požární ochrany, obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva	19
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	21
14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	21
14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	21
15. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	22
16. VYHODNOCENÍ STANOVISEK A PŘÍPOMÍNEK	22
16.1 Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání	22
16.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu	22
17. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT)	22

A. Textová část změny č. 6 územního plánu (výroková část)

Textová část změny č. 6 Územního plánu obce Kamenice je zpracována v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Vzhledem k tomu, že struktura textu platného územního plánu („Vyhotovení zahrnující právní stav po vydání změn č. 3 a č. 4“) má formu obecně závazné vyhlášky a neobsahuje všechny povinné náležitosti, nebylo možné tento text pojmout obvyklým doplněním, resp. rušením příslušných částí jednotlivých kapitol. Výroková část je proto obsáhlejší, přestože předmět změny č. 6 je omezen pouze na malou část v rámci správního území obce Kamenice (východní část katastrálního území Těptín). Do srovnávacího textu („Vyhotovení zahrnující právní stav po vydání změn č. 3 a č. 4“), který je přílohou změny č. 6, jsou doplněny / opraveny pouze věcné části změny č. 6 tak, aby byla zachována struktura původního textu (tj. v souladu s příslušnou metodikou).

Souběžně pořizovaná změna č. 5 ÚPO obsahující větší množství řešených ploch není v rámci této změny č. 6 zohledněna (dosud je ve fázi rozpracovanosti).

*Pozn.: **Změna č. 6 ÚPO je pořizována zkráceným postupem** dle novely stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., ve znění zák. č. 225/2017 Sb., § 55a - zkrácený postup při pořizování změny územního plánu). Zkrácené pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Kamenice dne 6.2.2019 usnesením č. 9/7/ZOK/2019.*

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území ve výřezu území řešeném změnou č. 6 je aktualizováno nad platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 1.3.2019. Zastavěné území v celém řešeném území bude zobrazeno ve výkresech úplného znění ÚPO po vydané změně.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce platného územního plánu se nemění.

- Ve východní části k. ú. Těptín se respektuje stávající využití zámku Kamenice včetně existující zástavby výrobního areálu a doplňuje se plochou pro rozvoj areálu (průmyslová výroba), pro dopravní plochy a veřejná prostranství; naprostá většina měněných ploch je v zastavěném území.
- Smyslem návrhu je vytvořit podmínky pro přijatelné rozšíření výrobního areálu včetně víceúčelových parkovacích ploch a nového vjezdu do areálu, při zachování přírodních a kulturních hodnot.
- Koncepce zbývající části k. ú. Těptín a celých k. ú. Ládví k. ú. Štířín není změnou č. 6 nijak dotčena.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce není zásadně měněna. Navržené doplnění výrobních a dopravních ploch navazuje na výrobní areál. Jeho kompoziční skladbu lze charakterizovat jako soubor účelově uspořádaných hmot v údolí Kamenického potoka nad Hamerským rybníkem. Plocha pro rozšíření výroby je organicky doplní, přičemž v obrazu sídla, resp. obce, se výrazně neprojeví.

3.2. Plochy s rozdílným způsobem využití

Mění se využití ploch s rozdílným způsobem využití následujících ploch:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	současný stav využití (dle KN)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z6-1	0,460	ostatní plocha – neplodná půda ostatní plocha – ostatní komunikace ostatní plocha – manipulační plocha	ZP 1 – zeleň parková (stav)	DP 2 – dopravní plochy (návrh) PV 2 – území průmyslové výroby (návrh)
Z6-2	0,346	ostatní plocha – neplodná půda	ZP 1 – zeleň parková (stav)	PV 2 – území průmyslové výroby (návrh)
Z6-3	0,065	ostatní plocha – ostatní komunikace	ZP 1 – zeleň parková (stav)	DP 1 – dopravní plochy (stav)
Z6-4	0,090	ostatní plocha – ostatní komunikace	ZP 1 – les (stav)	DP 1 – dopravní plochy (stav)
Z6-5	0,033	ostatní plocha - ostatní komunikace ostatní plocha – zeleň	DPP – dopravní plochy (veřejné prostranství)	PV 1 – území průmyslové výroby (stav)

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Silnice a místní komunikace

Plocha Z6-1: Příjezdová komunikace a nový vjezd do areálu Strojmetal (po západním a jižním okraji plochy), parkoviště pro zaměstnance areálu, resp. pro návštěvníky sportovního areálu a kostela (o víkendu) – kapacita cca 84 míst.

Plocha Z6-3: Severní část nové příjezdové komunikace do areálu Strojmetal. Tento úsek představuje pouze uvedení do souladu se skutečným stavem (fakticky existující komunikace, rovněž dle KN „ostatní plocha – ostatní komunikace“, dle ÚPD je dosud součástí plochy „zeleň parková“).

Plocha Z6-4: Drobné rozšíření dopravní plochy pro parkovací stání v areálu Strojmetal. Jde o upřesnění stávající plochy, jejíž vymezení v platné ÚPD a skutečný stav není přesně v souladu s hranicí pozemku dle KN (dle ÚPO je část p.p.č. 551/23 vymezena jako DP1, část jako LE1).

Plocha Z6-5: Náprava nepřesného vymezení ploch u jižního okraje areálu Strojmetal u silnice II/107 Kamenice – Týnec N. Sázavou. Pás vymezený v ÚPO jako DPP – dopravní plochy – veřejné prostranství je navržen k zahrnutí do zastavěného území s funkcí PV1 – průmyslová výroba (stav), neboť jde o vnitroareálovou zeleň a komunikaci.

4.1.2. *Doprava v klidu*

Navrhuje se plocha pro parkování - viz plocha Z6-1, Z6-4.

4.1.3. *Cyklistická doprava, pěší turistické cesty*

V území jsou stávající cyklotrasy a pěší turistické značené trasy. Změna ÚPO se jejich vymezení nedotkne.

4.2. **Technická infrastruktura**

Koncepce technického vybavení zůstává zachována beze změny.

4.3. **Koncepce veřejného občanského vybavení**

Koncepce veřejného i komerčního vybavení zůstává zachována beze změny.

4.4. **Veřejná prostranství**

Nové plochy nejsou navrhovány. K upřesnění využití dochází jen v případě drobné plochy Z6-5 (jižní okraj areálu Strojmetal). Dle ÚPO jsou p.p.č. 551/24 a 877/2 vymezeny jako DPP – dopravní plochy – veřejné prostranství, přestože jde o vnitroareálovou zeleň a komunikaci. Bude zahrnuto do zastavěného území (jako součást areálu pod jedním oplocením) s funkcí PV1 – průmyslová výroba (stav).

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.

Ve vazbě na rozšíření výrobních ploch areálu Strojmetal se navrhuje tyto změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (týkající se uspořádání krajiny):

Plocha Z6-1 – parková zeleň (ZP) se mění na plochy dopravní (DP) – s konkrétním využitím jako komunikace pro nový vjezd do areálu a pro víceúčelové parkoviště pro zaměstnance, o víkendech pro potřeby sportovního areálu a návštěvníků kostela.

Plocha Z6-2 – parková zeleň (ZP) se mění na plochy výrobní (PV) – určeno pro výstavbu haly, manipulační plochy a areálovou zeleň.

Plocha Z6-3 – parková zeleň (ZP) se mění na plochy dopravní (DP) – jde pouze o soulad se skutečným stavem, rovněž se stavem dle KN (ostatní komunikace).

Plocha Z6-4 – plocha lesní (LE) se mění na plochu dopravní (DP) – pro drobné rozšíření areálové komunikace a úpravy svahu s oplocením, v minimálním rozsahu, aby byl do výrobního areálu byl zahrnut celý pozemek p.č. 551/23. Pozn.: Dle KN jde o ostatní plochu, nikoliv PUPFL.

Východně od řešených ploch prochází regionální biokoridor RK 1201 Grybla – Tojček. Změnou č. 6 je jeho vymezení zachováno beze změny.

Z dalších hledisek (prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.) předmět změny č. 6 koncepci neovlivní, resp. se těchto témat netýká.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ /HLAVNÍ VYUŽITÍ/, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ /VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA/, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU /NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ/.

Názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek pro jejich využití (funkce ploch) zůstávají zachované. Pro konkrétní plochy změn se podmínky plošného a prostorového uspořádání upřesňují takto:

Z6-1 – Plochy dopravní (DP)

- obslužná komunikace pro nové zpřístupnění areálu průmyslové výroby (PV1)
- parkoviště s kapacitou cca 84 míst
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň (vč. vysoké zeleně)
- doplňkově pěší komunikace, nezbytné prvky souvisejícího technického vybavení (veřejné osvětlení, závory a oplocení, odlučovače a svody dešťové kanalizace, apod.)

Z6-2 – Území průmyslové výroby (PV)

Rozšíření stávající plochy PV1 – areálu průmyslové výroby

koeficient zastavěných ploch KZP 0,6

koeficient zeleně KZ 0,2

výška římsy, maximální VŘ, VM 10,5 m

Další regulační prvky: podmínky využití plochy v pásmu 50 m od okraje lesa stanoví DO

Z6-3 – Plochy dopravní (DP)

- stávající obslužná komunikace (zohlednění stávajícího stavu)

Z6-4 – Plochy dopravní (DP)

- rozšíření stávající vnitroareálové komunikace s umožněním podélných parkovacích stání
- doplňkově oplocení areálu vč. nezbytných terénních úprav - gabionové zdi, apod.

Z6-5 – Plochy průmyslové výroby (PV)

- zohlednění stávajícího stavu plochy (areálová zeleň a zpevněné manipulační plochy)

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Plochy pro tento druh veřejně prospěšných staveb, asanačních a opatření nejsou navrhovány. Změnou č. 6 rovněž nedochází ke změnám stávajících (dle ÚPO).

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství nejsou pro předkupní právo vymezeny.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změnou č. 6 nejsou kompenzační opatření stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy nejsou vymezeny.

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Plochy pro dohody o parcelaci nejsou vymezeny.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změnou č. 6 není vymezena žádná plocha s podmínkou zpracování územní studie.

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB., STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Změnou č. 6 není vymezena žádná plocha s podmínkou pořízení regulačního plánu.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ / ETAPIZACI /

Podmínky pro etapizaci se nemění, etapizace není navržena.

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Podmínky pro vymezení se Změnou č. 6 nemění.

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část:

Změna územního plánu (výroková část): - v rozsahu 10 stran textu

Odůvodnění změny územního plánu: - v rozsahu 12 stran textu

Grafická část :

Změna územního plánu (výroková část)

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Výkres základního členění území (výřez pro část k. ú. Těptín) | 1: 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres (celé území obce) (výřez pro část k. ú. Těptín) | 1: 5 000 |

Odůvodnění změny územního plánu

- | | | |
|----|--|----------|
| 3. | Koordinační výkres (výřez pro část k. ú. Těptín) | 1: 5 000 |
|----|--|----------|

Pozn.: Grafická část změny je v souladu s metodickým doporučením MMR zpracována pouze v rozsahu měněných částí, na podkladu prázdné katastrální mapy. Pro koordinační výkres je použita černobílá verze výkresu platné ÚPD. Barevně a v rozsahu celého řešeného území obce (všech katastrálních území) bude až dokumentace tzv. úplného znění ÚPO po nabytí účinnosti změny č. 6.

Ostatní výkresy (výkres veřejně prospěšných staveb, výkres širších vztahů a další) se nemění, proto nejsou součástí změny č. 6.

B. Textová část odůvodnění změny č. 6 územního plánu

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Kamenice rozhodlo na svém 7. zasedání dne 7. 2. 2019, usnesením č. 9/7/ZOK/2019 o pořízení Změny č. 6 územního plánu obce Kamenice, na základě podnětu podaného navrhovatelem – společností PP Strojmetal s.r.o., vlastníka dotčených pozemků, jež jsou předmětem změny.

Zároveň na tomto svém zasedání zastupitelstvo vzalo na vědomí:

- a) návrh obsahu změny č. 6 ÚPO Kamenice vč. stanoviska č.j. 089274/2018/KUSK ze dne 9. 8. 2018 prokazujícího, že nebylo nutné doplnit návrh obsahu změny o posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- b) stanovisko pořizovatele konstatující úplnost návrhu a splnění všech stanovených náležitostí.

Zastupitelstvo dále schválilo, že:

- a) v souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona pořízení změny č. 6 územního plánu obce Kamenice tzv. zkráceným postupem,
- b) pořizovatelem změny č. 6 bude Obecní úřad Kamenice, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků uzavřením příkazní smlouvy na pořízení této změny s Ing. arch. Radkem Bočkem, kdy náklady na odměnu pořizovatele ponese žadatel o změnu,
- c) projektantem změny č. 6 bude Ing. arch. Milan Salaba, kterého si vybral žadatel o změnu, kdy náklady na odměnu projektanta ponese žadatel o změnu,
- d) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, pana Ing. Pavla Čermáka, starostu obce, jako určeného zastupitele

V souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona byl přímo zpracován tento návrh změny č. 6 ÚPO Kamenice, který je předkládán k veřejnému projednání.

2. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dle **Politiky územního rozvoje ČR** ve znění Aktualizace č. 1 (schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015) leží řešené území v rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tomu odpovídá i návrh koncepce rozvoje celého území. Řešené území obce neleží ve specifické oblasti ani se zde nevyskytuje koridor či plocha dopravní nebo technické infrastruktury. Pro obec Kamenice dále vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR.

Následuje vyhodnocení těch republikových priorit, které se alespoň částečně týkají území řešeného změnou č. 6 ÚPO. Vzhledem k tomu, že jde o změnu územního plánu (nikoliv o nový územní plán), budou příslušné články uplatňovány přiměřeně.

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Předmětem změny je pouze několik vzájemně souvisejících ploch ve vazbě na areál Strojmetalů, tzn. v poměrně izolované poloze od osídlení. Nedochází ke změně urbanistické koncepce, ani k narušení hodnot.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změnou nedochází k záborům zemědělské ani lesní půdy.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Navržené rozšíření výrobního areálu nezakládá nové izolované plochy daného určení, ale organicky navazuje na stávající. Vzhledem k poloze vůči osídlení, navržené kultivaci ploch a širší využitelnosti parkovacích ploch jde o optimální řešení kompenzující vliv rozšíření výroby na okolí.

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Předmětem změny sice není využití brownfields (v pravém slova smyslu), jde ale o obnovu zanedbaného nezastavěného území – vesměs nezemědělské plochy s využitím „ostatní plochy“.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Rozvojový záměr představuje rozšíření stávajícího areálu bez předpokládaného významného vlivu na životní prostředí (viz stanoviska příslušného dotčeného orgánu k navrhovanému obsahu změny č. 6 ÚPO)

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Migrační propustnost krajiny nebude ovlivněna, právě tak nedojde ke srůstání sídel.

(38) *Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:*

- a) *možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,*
- b) *rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,*
- c) *nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,*
- d) *řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady,*

- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Relevantní kritéria a podmínky jsou řešenou změnou naplněny (nové využití nevyužitých ploch, rekultivace a revitalizace opuštěných ploch).

Ze **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)**, ve znění 2. Aktualizace ZÚR SK – nabytí účinnosti dne 4. 9. 2018, vyplývají pro zajištění udržitelného rozvoje území následující požadavky:

- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na
 - zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability (čl. 06a);
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel (čl. 06c);
- vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
 - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny (čl. 07a);
 - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území (čl. 07b);
- z polohy obce v rozvojové oblasti republikového významu (OB1) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
 - respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (čl. 11n)

Požadavky jsou zpracovány následujícím způsobem:

- obecné požadavky jsou splněny, změna ÚPO nemění stanovenou koncepci řešení,
- navrhované řešení se týká malé části území obce, neobsahuje záměry, které by negativně ovlivnily zachování všech hodnot,
- důraz je kladen na kultivaci a rehabilitaci prostředí dosud nevhodně užívaného.

3. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Rozsah ploch navržených změnou územního plánu je dán požadavkem formulovaným v obsahu změny. Vzhledem k potřebám rozvoje výrobního areálu, poloze v osídlení a krajinném prostředí je možné považovat záměr za přiměřený. Zastavitelná plocha se vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. K tomu jsou stanoveny regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Pro řešené plochy změny platí snaha zachovávat všechny hodnoty území, jak architektonické a urbanistické (zámek, zámecký park, kostel), tak přírodní (regionální biokoridor stabilizovaný nedaleko – východně od řešeného území).

Změna územního plánu rovněž koordinuje soukromé a veřejné potřeby změn v území (návrhy na pořízení změn korespondují se zájmy ze strany obce – kultivace prostředí kolem zámeckého parku, víceúčelové parkoviště).

4. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

5. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 6 ÚPO se pořizuje tzv. zkráceným postupem (dle § 55a stavebního zákona) na základě návrhu obsahu změny, schválené zastupitelstvem obce. Návrh změny je plně v souladu s tímto obsahem změny.

7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatnil podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoviska k navrhovanému obsahu změny č. 6 ÚPO Kamenice (č.j. 089274/2018/KUSK ze dne 9. 8. 2018), dle nichž

- a) lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu změny na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000,
- b) nepožaduje se zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚPO Kamenice na životní prostředí (tzv. SEA),

tzn. že lze zpracovat přímo návrh změny ÚPO pro veřejné projednání – v režimu zkráceného pořízení (v souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona).

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebude vydáno (vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává).

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)

Zpracování SEA není příslušným orgánem vyžadováno - Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku k obsahu změny vyloučil v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. významný vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo PO.

Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku k obsahu změny nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí (SEA). Změna tedy nebude vyhodnocena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 3 stavebního zákona).

Vzhledem k výše uvedenému není proto stanovisko obsaženo.

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚPO Kamenice na udržitelný rozvoj se nezpracovává (viz předchozí kap. 7 a 8), sdělení proto není obsaženo.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Předmětem změny č. 6 je pouze několik ploch ve vazbě na výrobní areál Strojmetal. Vesměs všechny plochy jsou v zastavěném území, jeho rozšíření je navrženo minimálně – pouze u plochy Z6-4, kde se jedná o zahrnutí celého pozemku do ploch výrobního areálu – v daném případě DS (dosud hranice zastavěného území v ÚPO je vedena jen částí p.p.č. 551/23).

Zastavitelné plochy pro bydlení, případně jiné podobné využití nejsou změnou č. 6 navrhovány, z toho důvodu je vyhodnocení potřeb vymezení zastavitelných ploch bezpředmětné.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 6 se zabývá pouze dílčími záměry bez podstatného vlivu na širší vztahy v území. Nejsou navržena opatření ani rozvoj, který by měl na charakter území, ani v širších vztazích, negativní vliv z hledisek

- koncepce dopravní infrastruktury a její návaznosti,
- návaznosti skladebných částí ÚSES,
- koncepce krajiny jako celku,
- koncepce veřejné infrastruktury.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou změnou č. 6 navrhovány.

13. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

13.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na podkladu zastavěného území z platného územního plánu a zastavěného území v ÚAP ORP Říčany (pozn.: v ÚAP pro dotčenou část řešeného území zahrnující zámek a areál Strojmetalů hranice zastavěného území chybí). V rámci změny č. 6 bylo zastavěné území v řešeném území upraveno ve dvou případech. K drobnému rozšíření dochází u lokalit Z6-4 a Z6-5 v souladu s Metodickým doporučením odboru územního plánování MMR (duben 2007) tak, aby hranice zastavěného území byla vedena na katastrální mapě po hranici parcel, resp. i po spojnici lomových bodů (to ovšem není případ této konkrétní úpravy). Vymezení zastavěného území vyjadřuje stav ke dni 1. 3. 2019. Aktualizované zastavěné území v rámci celé obce (rozšíření o nově realizovanou stavební činnost) bude obsaženo v úplném znění ÚPO po změně č. 6.

13.2. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zůstává zachována. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy jen v odůvodněných případech na základě podnětů žadatele o změnu – společnosti PP Strojmetal, s.r.o. Nadále bude zachováno urbanistické uspořádání výrobního areálu v údolní poloze Kamenického potoka, tj. bez přímé vazby na obytná území obce. Faktické rozšíření výrobních ploch je pouze v jednom případě – pro výstavbu haly (Z6-2). Ostatní návrhy souvisí s rehabilitací areálu – nový vjezd, parkoviště (Z6-1) a drobná upřesnění ve vymezení areálu (Z6-4, Z6-5), resp. komunikací (Z6-3). Strojírenský závod je v území dlouhodobě stabilizován. Jeho rozšíření o moderní provoz umožní nahradit výrobu ve stávající prostorově nevyhovující hale.

13.3. Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace

Předmětem navrhované změny územního plánu je vybudování parkoviště o kapacitě 84 míst a přístupové komunikace kolem fotbalového hřiště, parkoviště bude sloužit návštěvníkům zámku a areálu Strojmetalů. Dále bude část ploch zeleně převedena do ploch průmyslové výroby z důvodu výstavby haly (cca 1 430 m²) – obrobny, která nahradí stávající prostorově nevyhovující halu.

Příslušný dotčený orgán ve fázi předloženého obsahu změny neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

Řešením dále dojde ke změně funkčního využití dvou ploch. Jedná se o úzké pásy navazující na areál Strojmetalů. V prvním případě dojde ke změně využití z plochy lesa (dle KN ostatní plocha - nikoliv PUPFL) na dopravní infrastrukturu, v druhém případě z ploch dopravních na průmyslovou výrobu.

Záměrem změny územního plánu je kultivace a rehabilitace prostředí, aby byly vytvořeny podmínky pro revitalizaci okolí zámeckého parku a doplněna chybějící infrastruktura. Řešené plochy se nachází vesměs v zastavěném území, nedojde k záboru zemědělského půdního fondu ani pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Změnou územního plánu se významně nezmění základní koncepce rozvoje obce.

Jednotlivé plochy změn jsou dále komentovány v následující tabulce:

Tabulka 1 PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ZMĚN PLOCH RZV

Označení plochy	Využití dle ÚPO	Navržené využití	Výměra (ha)	Popis rozvojového záměru	Odůvodnění
Z6-1	ZP 1 – zeleň parková (stav)	DP 2 – dopravní plochy (návrh) PV 2 – území průmyslové výroby (návrh)	0,460	Příjezdová komunikace a nový vjezd do areálu Strojmetal, parkoviště; zahrnutí enklávy zeleně do areálu (PV)	Na zanedbané ploše po odstranění stavby za zámeckým parkem je v rámci rekonstrukce okolí zámku navržen nový vjezd do areálu (ve vhodnější poloze vůči provozním potřebám, s lepšími směrovými a šířkovými parametry). Příjezdová komunikace využije západní a jižní okraj plochy, zatímco největší část zaujme plocha pro parkování osobních aut. Parkoviště je určeno primárně pro zaměstnance areálu, dopřikově (o víkendech) pro návštěvníky sousedního sportovního areálu - fotbalového hřiště a kostela v rovněž blízkém zámeckém parku. Kultivované řešení, jehož součástí bude vzrostlá zeleň, přispěje k pozitivnějšímu vnímání této části území a k rehabilitaci zámeckého parku s kostelem. Jihovýchodní část plochy je zahrnuta z důvodu scelení funkčního využití, neboť jde o malou enklávu uvnitř areálu – dosud vedenou jako ZP. Je logické, aby podobně jako jiné areálové plochy byla součástí PV s využitím vnitroareálové zeleně, příp. zpevněných ploch (v souladu s regulativy této plochy).
Z6-2	ZP 1 – zeleň parková (stav)	PV 2 – území průmyslové výroby (návrh)	0,346	Plocha pro rozvoj areálu Strojmetal – pro výstavbu haly	Vhodné koncepční doplnění zástavby areálu pro halu (cca 1 430 m ²) – obrobnu, která nahradí stávající prostorově nevyhovující halu. Daná plocha bezprostředně navazuje na další provozy v přílehlém areálu. Vzhledem k lokalizaci strojírny jde o optimální umístění – v podstatě jediné možné (velikostně, polohou, komunikačními i provozními vazbami). Také tato plocha je devastovaná. Využití pro daný účel – pro stavbu - bude v následných řízeních podmíněno splněním hygienických emisních a hlukových limitů ve vztahu k okolním plochám bydlení a rekreace. Konkrétní požadavky stanoví příslušný dotčený orgán. Obdobně stanoví podmínky DO státní správy lesa z důvodu zasažení pásma 50 m od okraje lesa.
Z6-3	ZP 1 – zeleň parková (stav)	DP 1 – dopravní plochy (stav)	0,065	Plocha pro místní komunikaci - soulad se skutečným stavem	Severní část nové příjezdové komunikace do areálu Strojmetal. Tento úsek je fyzicky existující komunikací (změnou se dosavadní zařazení (dle ÚPD „zeleň parková“) uvádí do souladu se skutečností (rovněž dle KN jde o „ostatní plochu – ost. komunikace“). Pozn.: Paralelně s komunikací je navržen chodník – jako přípustné využití v rámci plochy ZP, tzn. není předmětem změny.
Z6-4	ZP 1 – les (stav)	DP 1 – dopravní plochy (stav)	0,090	Drobné rozšíření pro dopravní plochu	Drobné rozšíření dopravní plochy pro parkovací stání v areálu Strojmetal. Jde o upřesnění stávající plochy, jejíž vymezení v platné ÚPD a skutečný stav není přesně v souladu s hranicí pozemku dle KN (dle ÚPO je část p.p.č. 551/23 vymezena jako DP1, část jako LE1). Tato úprava v minimálním rozsahu umožní zajištění svahu a oplocení areálu, v rámci něhož bude rozšířená plocha areálové komunikace využitelná i pro podélné parkování zaměstnanců. Součástí je rozšíření hranice zastavěného území – na celý pozemek p.č.551/23.

Z6-5	DPP – dopravní plochy (veřejné prostranství)	PV 1 – území průmyslové výroby (stav)	0,033	Odstranění nepřesnosti ve vymezení ploch – zahnutí do PV	Náprava nepřesného vymezení ploch u jižního okraje areálu Strojmetalů u silnice II/107 Kamenice – Týnec N. Sázavou. Pás vymezený v ÚPO jako DPP – dopravní plochy – veřejné prostranství je navržen k zahnutí do zastavěného území s funkcí PV1 – průmyslová výroba (stav), neboť jde o vnitroareálovou zeleň s komunikací – rovněž uvnitř areálu.
------	--	---	-------	---	--

Základní podmínky pro využití (funkce ploch) zůstávají shodné s dosavadními regulativy zachované, tzn. že v textové části úplného znění nedochází k úpravě. Pro úplnost je uveden regulativ (zásady pro funkční regulaci) území „PV – území průmyslové výroby“, jež platí i pro řešenou plochu Z6-2:

PV - Území průmyslové výroby

Slouží převážně pro umístění zařízení výroby, mimo provozů hutních, slévárenských, chemické výroby a těžby rudných a nerudných surovin*), a zařízení služeb.

Maximální kapacita těchto zařízení je dána tím, že nezvýší znečištění životního prostředí obce nad stávající hodnoty**), pokud právní předpis nestanoví hodnoty nižší.

Přípustné funkční využití:

- Zařízení výroby, mimo výše zmíněné, a služeb, sklady, skladovací plochy a veřejné provozy.
- Čerpací stanice pohonných hmot.
- Odstavná stání a garáže.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.
- Stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací.

Podmínečné funkční využití:

- Byty služební a majitelů zařízení.
- Kostely a modlitebny, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školské pro obsluhu území.
- Veřejné stravování pro obsluhu území.

*) To je činností zařazených v odvětvové klasifikaci Českého statistického úřadu:

- DF – 21 Výroba koksu, jaderných paliv, rafinérské zpracování ropy,
- DG – 24 Výroba základních chemických látek, příprava léčiv a chemických vláken,
- DH – 25 Výroba pryžových a plastických výrobků,
- DI – 26 Výroba ostatních nekovových minerálních výrobků,
- DJ – 27 Výroba základních kovů a hutních výrobků a obdobných.

**) Limity zatížení urbanizovaného i neurbanizovaného území z hlediska ochrany složek životního prostředí a zachování ekologické stability jsou stanoveny ve výši jejich úrovně zjištěné před návrhem nového zařízení, pokud právní předpis nestanoví hodnoty nižší. To znamená, že se rovnají úrovni emisí znečišťujících látek naměřených autorizovaným měřením ovzduší a množství a složení odpadních vod vypouštěných do obecní kanalizace, čistírny odpadních vod, případně vodních toků, v tomto roce. Stejně ustanovení platí i pro zbývající škodliviny životního prostředí jako jsou prašnost, hluk a vibrace a další.

Pro konkrétní plochy změn se stanovují podmínky plošného a prostorového uspořádání (uvedeno ve výrokové části změny).

13.4. Odůvodnění koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy se nemění. Nové plochy dopravy nelze považovat za změnu koncepce. Jsou navrženy ve třech případech: Plošně největší je Z6-1 – příjezdová komunikace do areálu Strojmetal a parkoviště s kapacitou 84 míst. Další dvě plochy jsou malého rozsahu: Z6-3 – severní část příjezdové komunikace (soulad se skutečným stavem) a Z6-4 – drobné rozšíření dopravní plochy v jižní části areálu. Čtvrtá plocha Z6-5 se dopravy týká okrajově – změnou dopravní plochy (dle ÚPO) na plochy průmyslové výroby (soulad se stavem). Odůvodnění těchto změn je v předchozí kapitole – v příslušných řádcích tabulky.

Z hlediska vlivů dopravy na okolí (možná zvýšená dopravní frekvence na příjezdových komunikacích v obci) je v úrovni územního plánu stanovena podmínka dodržení platných hygienických limitů. Prokázání jejich splnění bude předmětem dokumentací k následným správním řízením.

Koncepce občanského vybavení se rovněž nemění. Nové plochy občanského vybavení nejsou navrhovány. Právě tak nedochází k žádným úpravám v **koncepci technického vybavení a nakládání s odpady**. Přestože jsou navrhovány nové rozvojové plochy, z hlediska kapacit sítě technické vybavenosti nedochází ke zvýšeným nárokům na nadřazenou infrastrukturu.

13.5. Územní systém ekologické stability - odůvodnění změn

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je v řešeném území stabilizován platným územním plánem obce. Respektuje nadřazenou regionální úroveň dle ZÚR Středočeského kraje s doplněním sítě biocenter a biokoridorů lokálního významu. Nejbližším prvkem ÚSES v blízkosti řešených ploch je regionální biokoridor 1201 Grybla – Tojček, situovaný východně od areálu Strojmetal. Změnou ÚPO nedochází k žádným střetům s ÚSES.

13.6. Odůvodnění změn vymezení veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

V územním plánu vymezené veřejně prospěšné stavby není třeba přehodnocovat ani nijak upravovat. Změnou č. 6 nejsou navrhovány žádné nové veřejně prospěšné stavby a opatření.

13.7. Vyhodnocení požadavků požární ochrany, obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva

Změna č. 6 ÚPO respektuje stávající koncepci územního plánu. Jediný relevantní záměr (plocha pro Z6-2 pro umístění haly) splňuje jednotlivé požadavky takto:

Požární ochrana (vyhláška č. 23/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů – vyhl. č. 268/2011 Sb. – o technických podmínkách požární ochrany):

Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m. Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m (dle přílohy č. 4 vyhl.) – bude předmětem projektové dokumentace. V rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude jednoznačně zajištěno řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006. Pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu.

Obrana státu (zájmy Ministerstva obrany, z nichž vyplývá řada omezení využitelnosti a respektování příslušných limitů dle označení sledovaných jevů ÚAP dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění):

Jev 107 - objekt důležitý pro obranu státu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – území řešeného změnou č. 6 se netýká.

Pozn.: Jevy č. 081, 082, 102 a 103 byly vyhláškou č. 13/2018 Sb. (novela vyhl. č. 500/2006 Sb.) ze sledovaných jevů pro ÚAP zrušeny.

Civilní ochrana (vyhláška č. 380/2002 Sb., v platném znění - k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva):

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zvláštní povodeň vzniká poruchou na vodním díle (VD), která může vést až k jeho havárii včetně protržení hráze VD a v jeho důsledku ke vzniku povodňové až krizové situaci - v daném území nehrozí.

- zóny havarijního plánování

Změna č. 6 ÚPO Kamenice neřeší plochy pro potřeby zón havarijního plánování.

Pozn.: V obci je školici středisko a chemická laboratoř HZS, jež m.j. zajišťuje přípravu jednotek SDH z vybraných obcí v zóně havarijního plánování JE Temelín a Dukovany.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Pro potřeby ukrytí obyvatelstva změna nevymezuje kryty CO.

- evakuace obyvatelstva a jeho nouzové ubytování

Změna č. 6 ÚPO nevymezuje plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci..

- vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Vymezení těchto ploch není součástí změny č. 6 ÚPO.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 6 se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 6 nenavrhuje takové zásahy do území, předpokládá se, že v navrhované ploše nebudou skladovány nebezpečné látky.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou

Podmínky nouzového zásobování pitnou vodou zůstávají beze změn - tzn. bude zajišťováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

- nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií

Náhradní zdroje elektrické energie v obci nejsou. Zajištění náhradních zdrojů elektrické energie by v případě potřeby bylo věcí distributora el. energie (ČEZ).

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

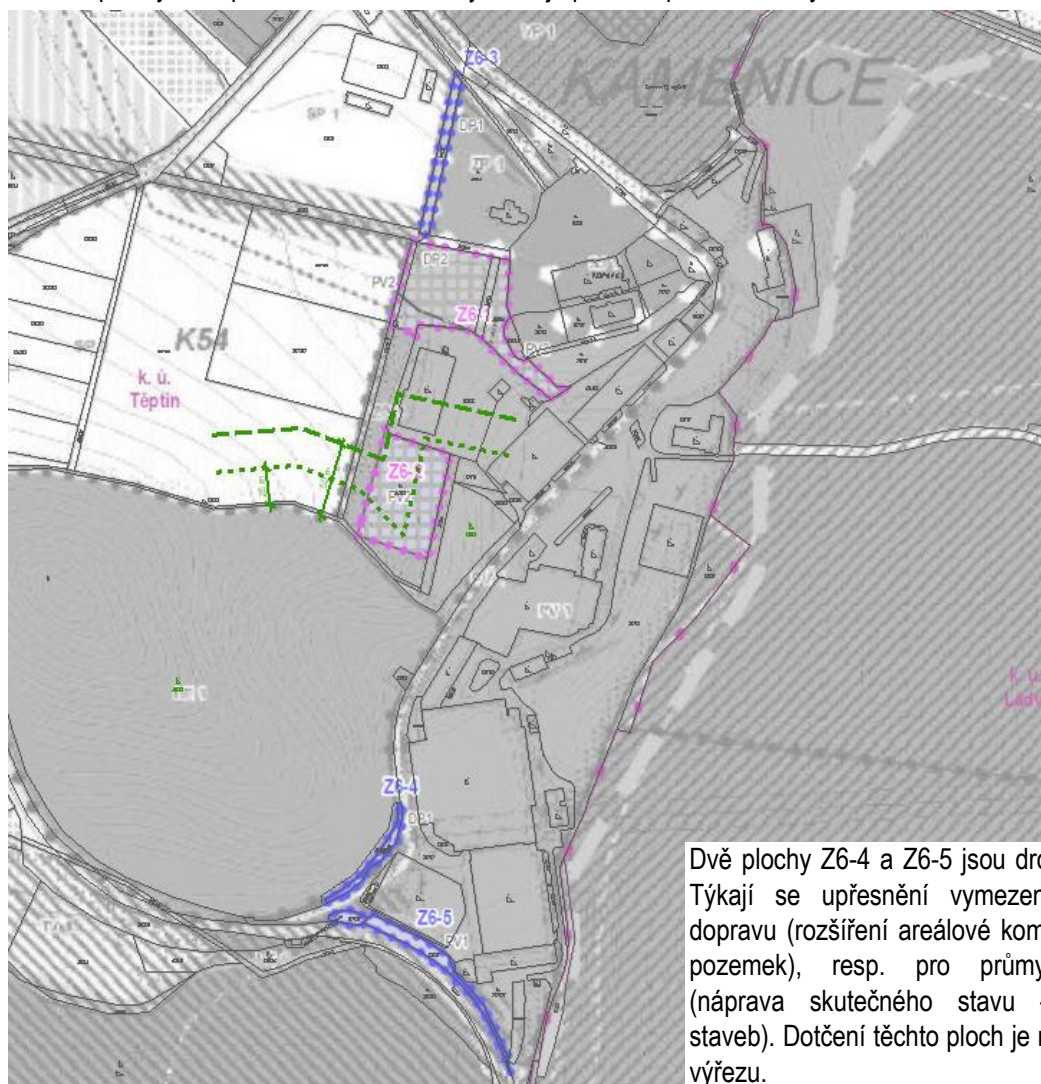
Veškeré plochy řešené změnou č. 6 jsou nezemědělské – ostatní plochy (neplodná půda, ostatní komunikace, neplodná půda, ostatní zeleň). Z toho důvodu nepodléhají vyhodnocení důsledků řešení na ZPF.

14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 6 nenavrhuje žádné plochy vyžadující zábor PUPFL. Tři plochy zasahují do pásma 50 m od okraje lesa.

Z6-2 – plocha pro rozšíření výrobního areálu (PV – území průmyslové výroby) – pro umístění haly na poz.p.č. 654/8. Větší část této plochy je dotčena sousedním pozemkem PUPFL z jihu (p.p.č. 551/3 v k. ú. Těptín). Z východní strany rovněž zasahuje pásmo 50 m od okraje lesního pozemku p.č. 551/8. Tento pozemek je součástí vnitroareálové zeleně Strojmetalů (dle ÚPO jako PV – území průmyslové výroby). Umístění stavby na pozemku bude řešeno následně na základě podmínek stanovených DO.

Dotčení plochy Z6-2 pásmem 50 m od okraje lesa je patrné z přiloženého výřezu koordinačního výkresu.



Dvě plochy Z6-4 a Z6-5 jsou drobného rozsahu. Týkají se upřesnění vymezených ploch pro dopravu (rozšíření areálové komunikace na celý pozemek), resp. pro průmyslovou výrobu (náprava skutečného stavu – bez nových staveb). Dotčení těchto ploch je rovněž patrné ve výřezu.

15. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

[dle § 172 odst. 5 správního řádu, § 52 odst. 2 a § 53 odst. 1 stavebního zákona]

Bude doplněno v další fázi pořízení změny.

16. VYHODNOCENÍ STANOVISEK A PŘIPOMÍNEK

[dle § 172 odst. 4 správního řádu, § 52 odst. 3 a § 53 odst. 1 stavebního zákona]

16.1 Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání

Bude doplněno v další fázi pořízení změny.

16.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu

Bude doplněno v další fázi pořízení změny.

17. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT)

Srovnávací text je obsažen v samostatné příloze.

Poznámky k formální stránce řešené změny:

- upozornění na nekonzistentní terminologii platné ÚPD:
 - názvy ploch RZV jsou odlišně v ÚPO a v následných změnách, přestože vyjadřují totéž (např. „DP – dopravní plochy“ x „DS – dopravní infrastruktura silniční“)
 - různé označení návrhových ploch - v ÚPO: T1, T2 ... (= písmeno označuje kat. úz.) x BI37 (Z3-7) – návrhové plochy změny č. 3
 - chyby ve zkratkách (ve výkladu pojmů: KPP - „koeficient ploch podlaží“ x uvedeno KPP - „koeficient využití pozemku“ – použito u jednotlivých regulativů)
 - jsou užity nejednoznačné termíny nemající oporu ve SZ ani prováděcích vyhláškách („rodinné domky“ ...) – v případě přezkumu nebo soudního napadení mohou zpochybnit věcnou stránku řešení ...
- forma výrokové části odpovídá předchozí legislativní úpravě (závazná část formou vyhlášky ...)
- ve vyhlášce jsou některé regulativy, které mírou podrobnosti nepřísluší stupni územního plánu, ale regulačnímu plánu (sklon střechy, materiál, barva, směr hřebene, uliční čára, ...)

Tyto nesrovnalosti jsou nad rámec řešené změny, v rámci níž nemohly být napraveny.